



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 49481

erstellt am : 20.03.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

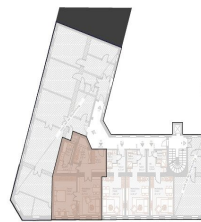
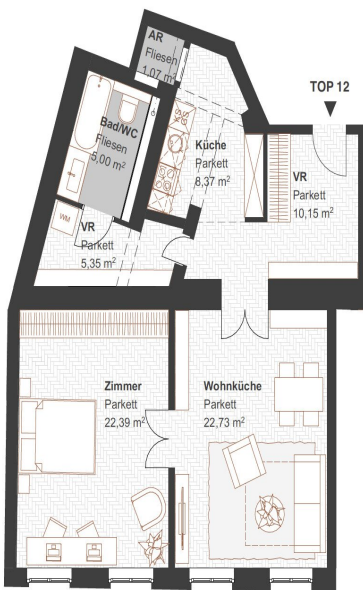
Elisabeth Thurner-Grössinger, MBA

Tel: +43 660 35 700 56

thurner@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 75.29m<sup>2</sup>

## ERSTBEZUG NACH SANIERUNG: geräumige 2-Zimmerwohnung Nähe Adele-Jellinek-Park



TOP 12, 2.Obergeschoss  
Nutzfläche: 75,06m<sup>2</sup>



## ERSTBEZUG NACH SANIERUNG: geräumige 2-Zimmerwohnung Nähe Adele-Jellinek-Park

Diese hochwertig sanierte Wohnung überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine hervorragende Lage in unmittelbarer Nähe zur Ottakringer Straße.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand:

Neues, modernes Badezimmer mit Dusche und WC

Edler Parkettboden in der gesamten Wohnung

Neu verfliester Abstellraum

Frisch saniertes Gesamtambiente mit zeitgemäßem Wohnkomfort

Die separat gelegene Küche ist ein großes Plus: Dadurch stehen die beiden großzügigen Zimmer mit jeweils über 22 m<sup>2</sup> voll zur Verfügung und lassen sich flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer gestalten ? ohne Platzverlust durch eine integrierte Küche.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock mit Lift in einem ebenfalls sehr gepflegten und umfassend sanierten Haus.

Fassade, Stiegenhaus und Allgemeinflächen wurden erneuert und frisch gestrichen. Das Dachgeschoß ist bereits ausgebaut ? somit sind keine größeren Investitionen im Haus zu erwarten.

Weitere Highlights:

Kellerabteil inklusive

Fahrradabstellmöglichkeiten im ruhigen Innenhof

Sehr gepflegtes Gesamtbild der Liegenschaft

Die Lage ? urban perfekt angebunden & schnell im Grünen

Die Infrastruktur ist hervorragend:

Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und bringen Sie rasch in die Innenstadt oder zur U-Bahn. Gleichzeitig erreichen Sie in kurzer Zeit Naherholungsgebiete und Grünflächen ? ideal für Freizeit und Erholung.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Cafés, Apotheken und weitere Einrichtungen befinden sich direkt vor der Haustüre entlang der Ottakringer Straße.

Lage:

Das Objekt befindet sich in der Ottakringer Straße im 16. Wiener Gemeindebezirk, gegenüber der Ottakringer Brauerei, welche immer wieder tolle Ausstellungen und Veranstaltungen anbietet. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Cafés und Restaurants befinden sich direkt auf der Ottakringer Straße und bieten zusammen mit der öffentlichen Verkehrsanbindung eine hervorragende Infrastruktur. In die Wiener Innenstadt gelangen Sie in 15 Minuten mit der Straßenbahn und auch zum beliebten Erholungsgebiet am Wilhelminenberg sind es ca. 20 Minuten. Von dort aus kommen Sie auch in den Wiener Wald. Langen Spaziergängen oder Radtouren sind hier keine Grenzen gesetzt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinien: 2, 9, 44

Die U Bahn Station U3 Ottakring erreichen Sie in nur 3 Straßenbahnstationen. Auch die U6 Station Alser Straße ist in 3 Straßenbahnstationen und einigen Gehminuten schnell erreichbar.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt. | Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH.

Bei ernsthaftem Interesse stellen wir Ihnen selbstverständlich gerne weitere Unterlagen zur Verfügung, darunter beispielsweise:

Grundbuchsauszug

Wohnungseigentumsvertrag

Nutzwertgutachten

Protokolle von Eigentümerversammlungen (sofern vorhanden) u. v. m.

Unser Rundum-Service für Sie:

Sollten Sie sich für diese Immobilie entscheiden, begleiten wir Sie kompetent durch den gesamten Kaufprozess ? beginnend beim Kaufanbot über die Abstimmung individueller Wünsche und die Vertragsunterzeichnung bis hin zur Übergabe der Immobilie. Auch bei organisatorischen Schritten wie der Ummeldung von Strom, Gas oder Fernwärme stehen wir Ihnen unterstützend zur Seite. Selbstverständlich stellen wir Ihnen dafür alle notwendigen Formulare und Unterlagen bereit.

Darüber hinaus helfen wir Ihnen gerne bei der Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie und erarbeiten gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzierungspartnern optimale Lösungen zu attraktiven Konditionen.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Dann sind Sie bei uns bestens aufgehoben! Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenfreie Erstberatung inklusive fundierter Bewertung Ihrer Immobilie sowie einer transparenten Darstellung aller relevanten Faktoren.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein Email, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.500m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.500m  
Autobahnanschluss &lt;4.500m  
Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 75.29m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 99m<sup>2</sup>

hwbklassse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.8m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

Nebenkosten: 117.02€

## Kontaktinformationen

Vorname: Elisabeth

Nachname: Thurner-Grössinger, MBA

Tel.: +43 660 35 700 56

E-Mail: [thurner@thurner-realitaeten.at](mailto:thurner@thurner-realitaeten.at)